

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國105年12月27日
發文字號：新北府城更字第10534224181號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市新店區安和段144地號等2筆土地都市更新地區」自106年1月1日起發布實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自106年1月1日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市新店區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

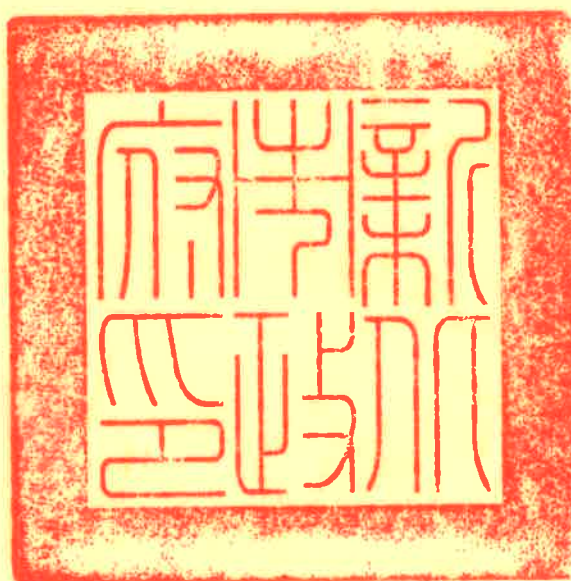
市長 朱立倫

發布實施

劃定新北市新店區安和段144地號

等2筆土地(大溪地庭園社區)都市

更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國106年1月



劃定都市更新地區審核摘要表	
項 目	說 明
案 名	劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地 (大溪地庭園社區)都市更新地區
劃定都市更新地區 法 令 依 據	都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款
劃定都市更新地區 機 關	新北市政府
本案提交新北市都市 計畫委員會審核結果	105 年 11 月 17 日新北市都市計畫委員會 第 70 次會議通過

目錄

劃定更新地區說明書	1
壹、辦理緣起與目的	2
貳、發展現況	2
參、劃定緣由	12
肆、再發展原則	13
伍、其他	13

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖	2
圖 2 都市計畫示意圖	3
圖 3 土地權屬分布示意圖	4
圖 4 土地使用現況圖(由內向外看)	5
圖 5 土地使用現況圖(由外向內看)	6
圖 6 建物現況示意圖	7
圖 7 更新地區交通系統示意圖	9
圖 8 更新地區周邊公共設施分布示意圖	11

表目錄

表 1 更新單元鄰近地區公車路線表	9
表 2 收費停車場供給表	10
表 3 民眾意願統計表	12

附錄

附錄一 高氯離子檢測結果	14
--------------------	----

附圖：劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新地區說明圖

劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地 (大溪地庭園社區)都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本案劃定範圍以安興路以南、安民街以西安民街 379 巷以北及河堤以東之街廓為原則，面積約 2,617.12 平方公尺。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。

壹、辦理緣起

因應都市防災需求，新店區安和段 144 地號等 2 筆土地(大溪地庭園社區)屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，現況建築物有鋼筋裸露、磁磚及混凝土剝落、房屋漏水及滲水等情形，倘遇強烈地震來襲恐有傾頹影響公共安全之虞，目前已取得多數居民共識朝都更重建方向推動，本府基於保障民眾居住安全及加速海砂屋重建，爰劃定本社區為都市更新地區。

貳、發展現況

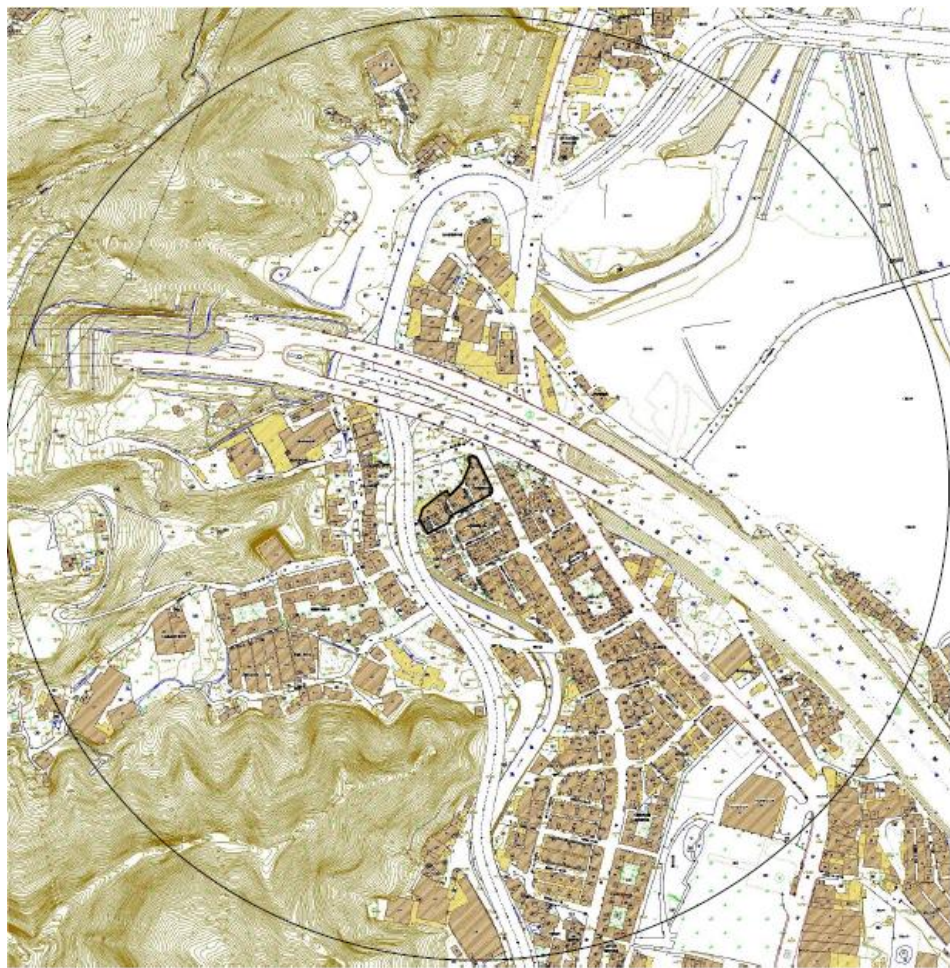


圖 1 更新地區位置示意圖

一、都市計畫情形

基地位於民國 100 年 1 月公告實施「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書)」之範圍內，土地使用分區現為第三種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 280%。

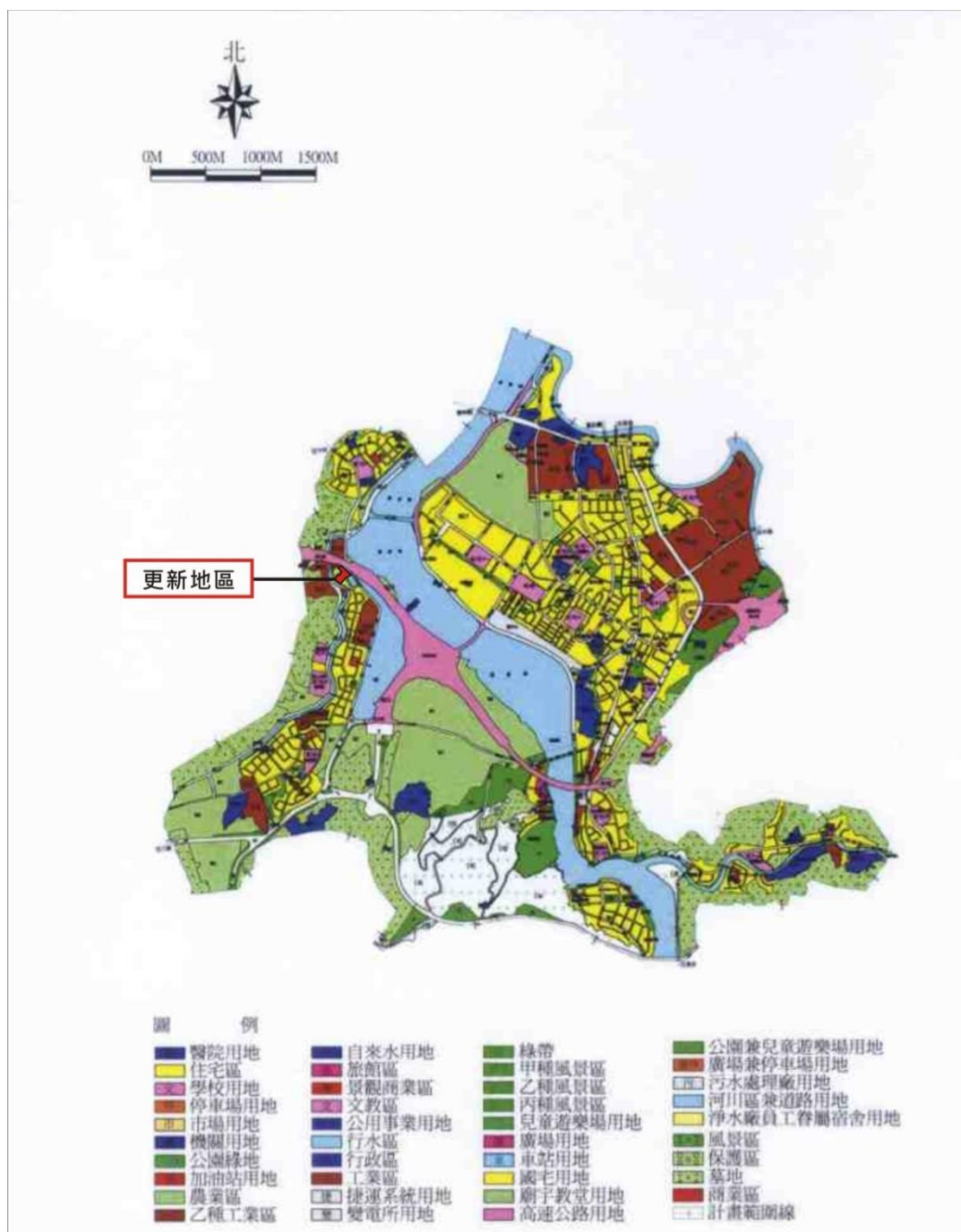


圖 2 都市計畫示意圖

二、土地及建物權屬現況

(一)土地權屬情形

本案包含新北市新店區安和段 144、144-1 地號等 2 筆土地，面積共 2,617.12 平方公尺，土地權屬皆為私有土地（詳圖 3），土地所有權人人數約 102 人。

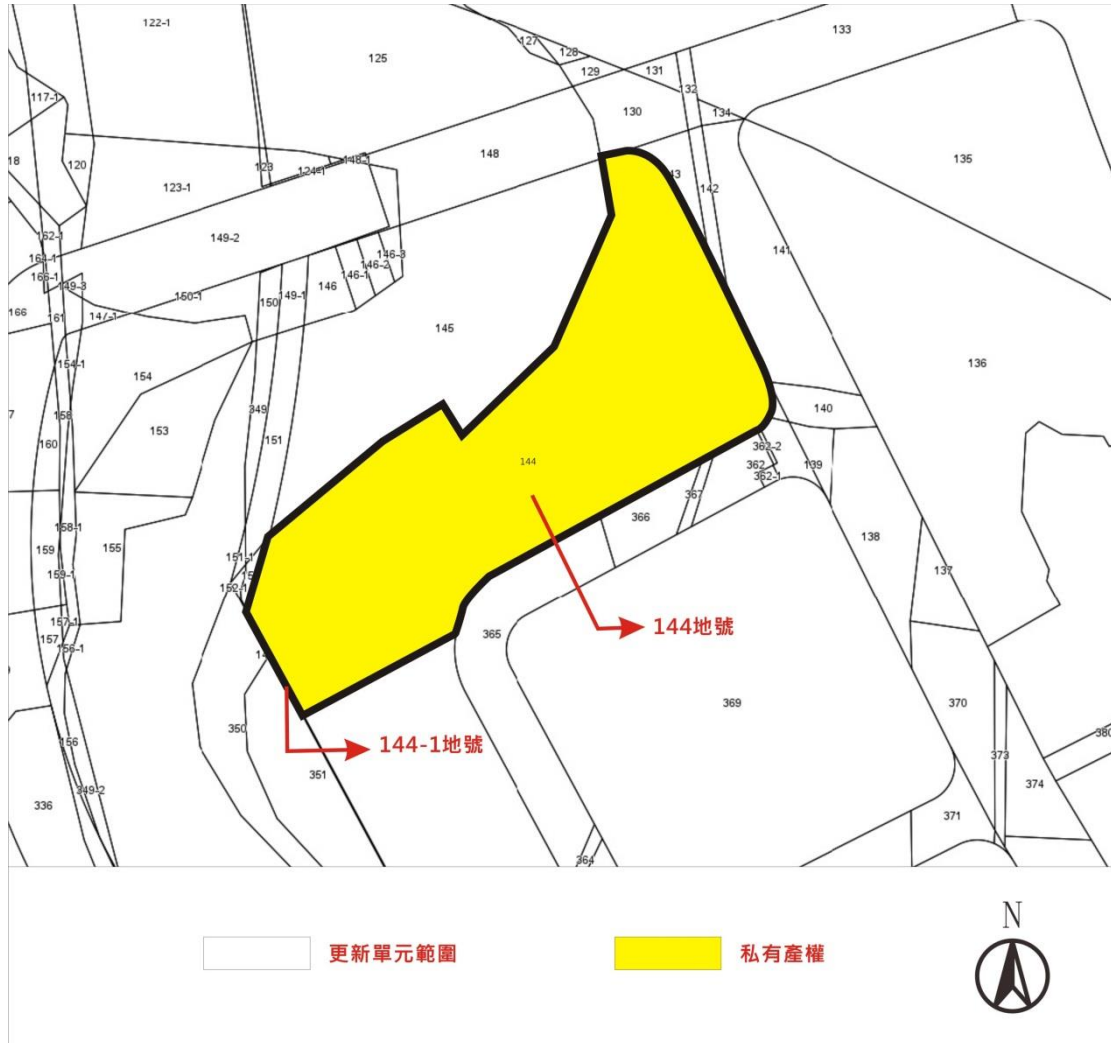


圖 3 土地權屬分布示意圖

(二) 土地使用現況

本案共計 2 筆土地，屬第三種住宅區(建蔽率為 50%，容積率為 280%)，現況以住宅使用為主，仍有零星商業活動。因周邊停車空間缺乏，造成基地內部巷道被停放汽機車所佔據。

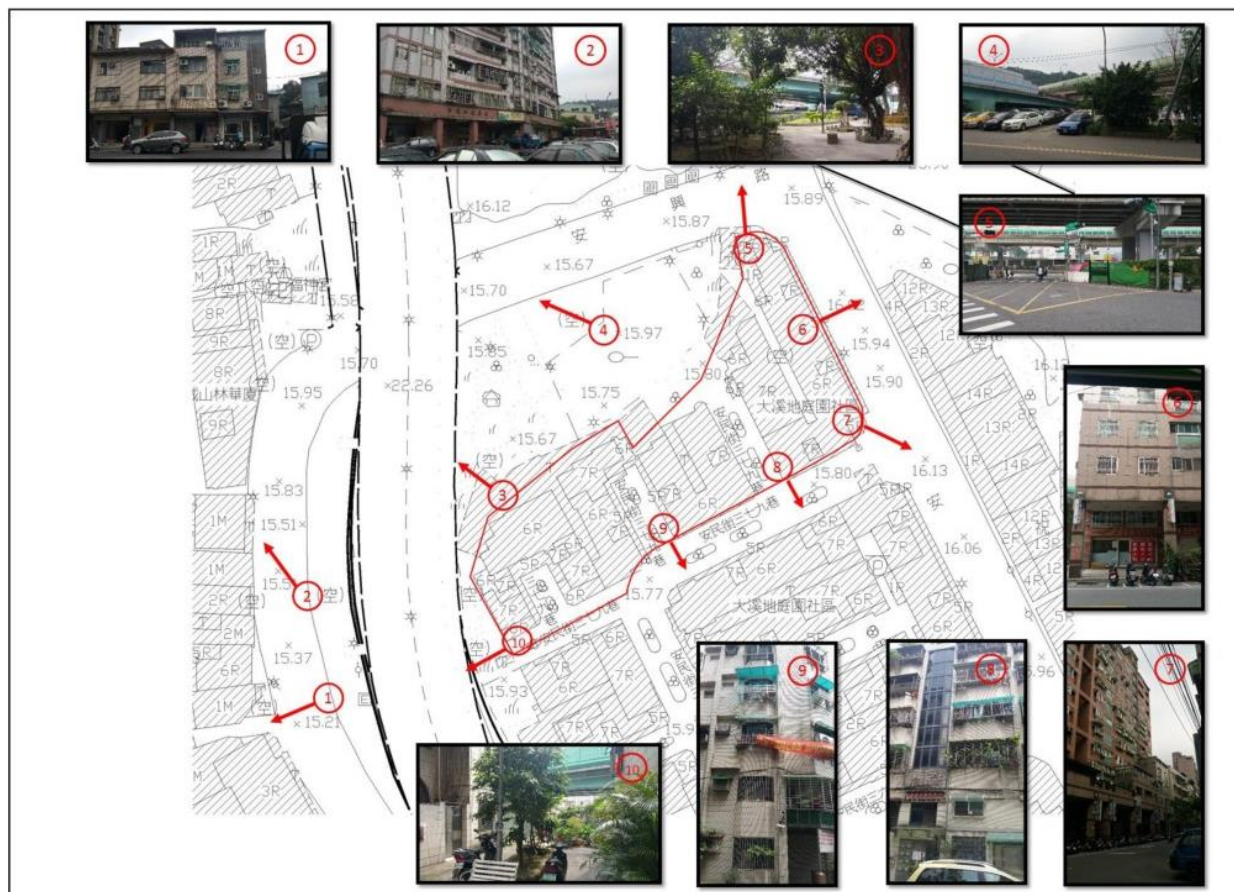


圖 4 土地使用現況圖(由內向外看)



圖 5 土地使用現況圖(由外向內看)

(三)建物使用現況

合法建築物約有 19 棟，地上 5 層樓地下 1 層，約 95 戶，構造為鋼筋混凝土造，屋齡約 30 年，於 104 年 5 月經本府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(詳附錄一)，其中前棟 40 戶建議拆除重建、後棟原則建議補強。



圖 6 建物現況示意圖

三、交通系統

(一)道路系統現況

本案主要鄰接道路為西側祥和路（20m），可連結至中安大橋，穿過新店溪抵達新台北區，或接新北環快抵達永和市。東側安和路二段(30m)，為 111 號縣道，往南通往安坑地區或連接北新路進入新店市區，往北銜接永和、中和地區，為本區的主要道路；基地周邊次要道路為西側安興路(12m)及東側安民街。詳圖 7 更新地區交通系統示意圖。

(二)大眾運輸系統現況

本區大眾運輸系統主要仰賴公共汽車，基地範圍內以安和路二段站及石頭厝站為主，公車路線眾多，總計共有14 線通過，連往新北市各地。詳圖7 更新地區交通系統示意圖、表2 更新單元鄰近地區公車路線表。

未來捷運安坑線將於安和路二段設站，預計民國 109 年通車，屆時交通運輸更加便利，將可帶動地區蓬勃發展。

(二)停車系統現況

本基地周圍以住宅使用為主，故車位需求多以現住戶為大宗，基地附近之停車場主要有二：其一為東南側之安和公園停車場可容納 67 席、基地東北側之陽光公園停車場可容納 170 席，車位尚屬充足。唯尖峰時段仍有違規停車情形，顯示自有車位仍有不足。詳表 3 收費停車場供給表。

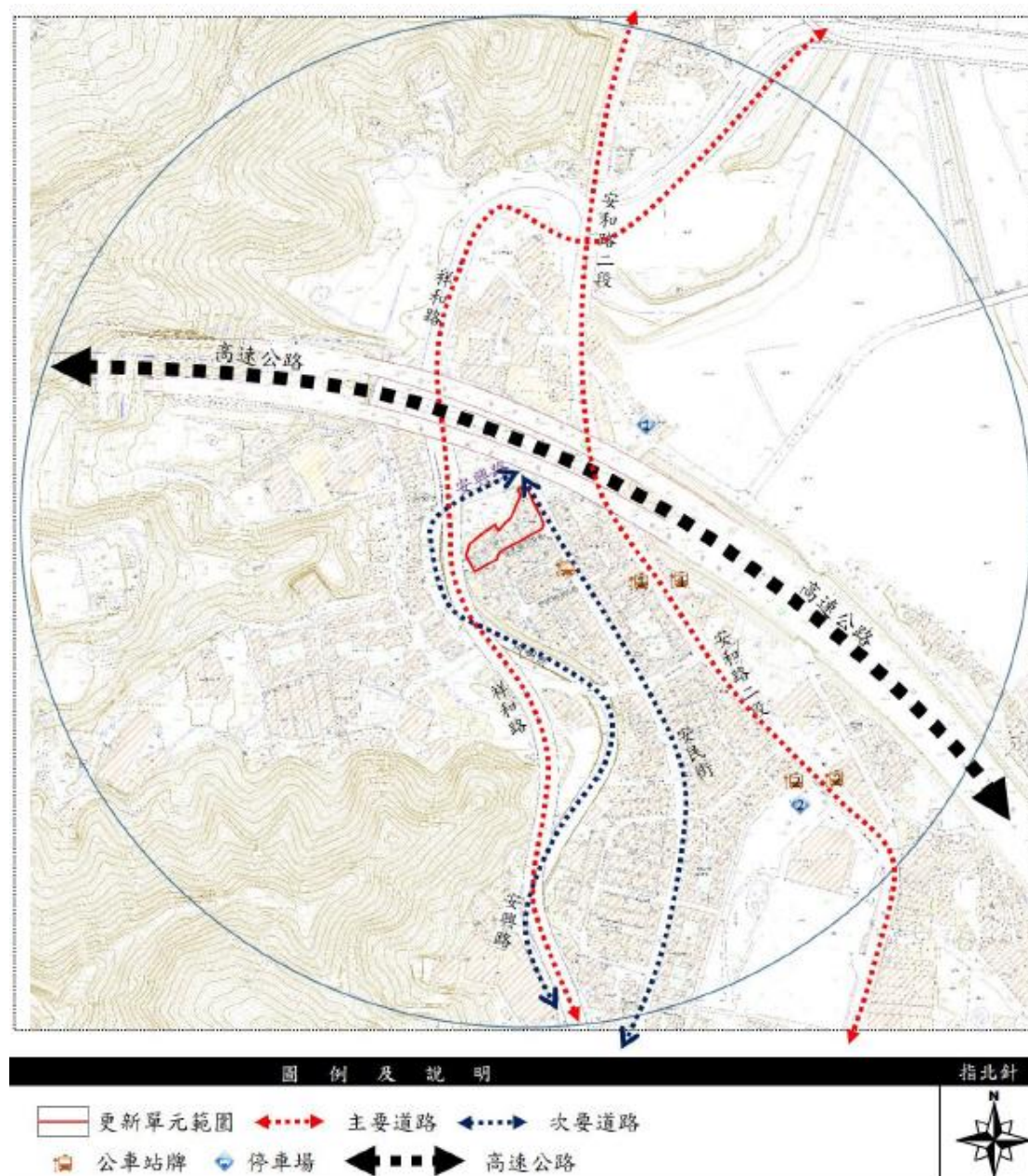


圖 7 更新地區交通系統示意圖

表 1 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	公車站點名稱	位置	停靠路線
1	安和路二段	安和路二段 (南、北行)	8、202、202區、208、208區、248、624、 897、905副、913、935、F702、橘1、橘9
2	石頭厝	安和路二段 (南、北行)	8、202、202 區、208、208區、248、624、 897、905副、913、935、橘1、橘9

表 2 收費停車場供給表

編號	停車場名稱	位置	車位數量(個)
1	俾亭停車場(陽光運動園區第一場)	陽光公園入口	170
2	安和公園臨時平面停車場	松山區復興南路-敦化南路(地下)	67
合計			237

四、公共設施

本更新單元周邊半徑五百公尺範圍內之公共設施分布位置，詳圖 8 更新地區公共設施分布示意圖。

(一)公園用地

本案東南側約 450 公尺處有安和公園，休憩活動空間便利，機能頗佳。

(二)安坑交流道

本案距離安坑交流道閘道口約 600 公尺，進入國號三號可快速通往台北市市區，交通便利。

(三)河川區

東側 200 公尺處河川區土地設有陽光運動公園設施，當地居民多用以騎乘腳踏車及從事路跑等休閒活動為主。

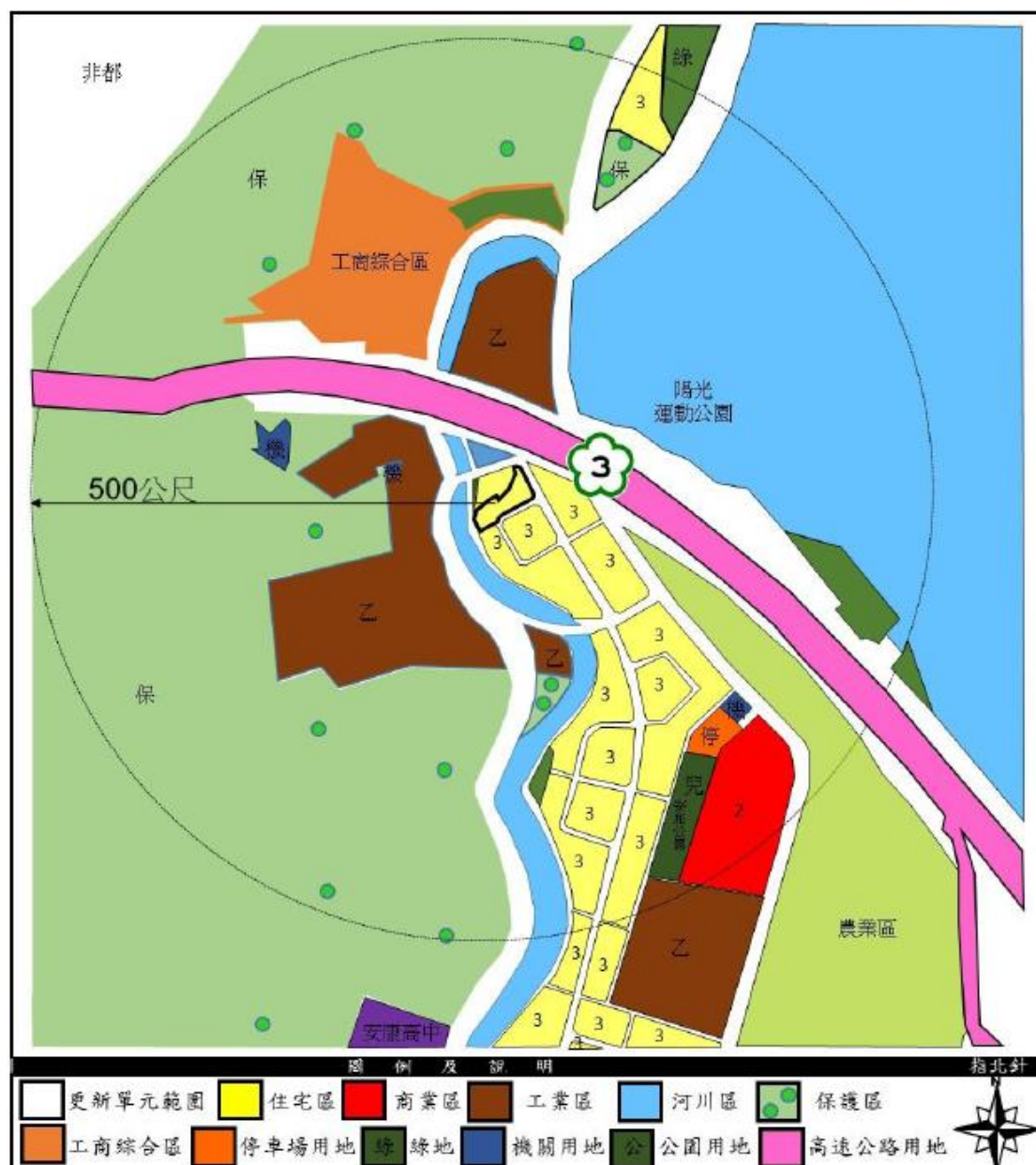


圖 8 更新地區周邊公共設施分布示意圖

五、居民意願

本案由社區住戶自組更新會，於 104 年 6 月 15 日申請都市更新事業計畫報核，並於 105 年 5 月 20 日召開第 1 次專案小組審議，詳表 4 民眾意願統計表。

表 3 民眾意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2617.12	102	10452.86	101
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2617.12	102	10452.86	101
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2617.12	102	10452.86	101
私有同意數(C)	1972.79	82	7918.23	81
同意比例(%) (C/B)	75.38%	80.39%	75.75%	80.20%

參、劃定緣由

新店區安和段 144 地號等 2 筆土地(大溪地庭園社區)基地範圍完整，屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，考量確保居住安全及協助民眾辦理自力都更皆為本府都市更新重要政策方向，爰依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生」規定，劃定本社區為都市更新地區。

肆、再發展原則

一、加速海砂重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

二、確保居住安全，改善地區生活環境

藉由更新重建，改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升居住環境品質。

伍、其他

一、本更新地區劃定範圍係以勘驗鑑定為高氯離子混凝土建築物所座落之土地範圍為參考依據，土地面積係以建築物所有權人所持有之土地面積加總之總和計算，未來得逕依都市更新事業計畫報核或變更範圍調整之，免循「都市更新條例」第8條規定辦理劃定更新地區變更。

二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附錄一 高氯離子檢測結果

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓

承辦人：施忠毅

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808

傳真：(02)29678534

電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw

23143

新北市新店區北新路1段89號2樓之1

受文者：安和里大溪地庭園社區管理委員會

發文日期：中華民國104年11月20日

發文字號：新北工建字第1042188237號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關安和里大溪地庭園社區管理委員會申請「新店區安民街381至389號單號及379巷2至28號雙號1~5樓，地上5層地下1層，共95戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核備一案，請查照。

說明：

一、依據社團法人新北市土木技師公會104年3月18日新北土技字第0293號鑑定報告書辦理。

二、有關鑑定報告書及補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第3、4項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經「社團法人新北市土木技師公會（鑑定技師：陳哲生）」、補充報告書「社團法人新北市結構工程技師公會（鑑定技師：王東榮）」簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。

三、依據前項實施要點第11點第4項明定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」本案前經本局審查辦理如下：

(一)卷查79使字第1337號使用執照（79建字第1261號建造執照），本案使用執照為「地上5層地下1層，95戶」，故本案核定得請領補助款戶數為95戶。

(二)同意拆除重建：前棟新店區安民街381至389號單號及379巷2至6號雙號1~5樓，共40戶。

(三)同意補強：新店區安民街379巷6至28號雙號1~5樓，共55戶。

四、依上開要點規定高氯離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：

- (一)高氣離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
- (二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）二千元，每戶最高補助二十萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助一千元，每戶最高補助十萬元。
- (三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本：安和里大溪地庭園社區管理委員會、社團法人新北市土木技師公會(陳哲生技師)、新北市結構工程技師公會(王東榮技師)、臺北市土木技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會

副本：新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建照科

局長朱惕之

附圖 劃定新北市新店區安和段 144 地號等 2 筆土地都市更新地區說明圖

